

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 13620081150817

UDC_____

我国二手房交易中的阴阳合同问题研究

李芹

指导教师: 李刚 副教授

厦门大学

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国二手房交易中的阴阳合同问题研究

The Research on the Masculine and Feminine Elements
Contract in the Second-hand House Transaction of China

李 芹

指导教师姓名: 李刚 副教授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2011 年 4 月

论文答辩时间: 2011 年 月

学位授予日期: 2011 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2011 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日:

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

二手房交易日渐成为房地产交易市场的主流，但由于国内现行相关法律制度的不完善以及人们寻求利益最大化的本质等原因，二手房交易过程中存在诸多问题。其中，基于各种不同目的而签订阴阳合同进行房屋买卖是尤为令人担忧的问题之一。而签订阴阳合同的目的不外乎以下三种：一是为交易双方的偷税提供便利；二是一方骗取高额买房贷款的需求；第三则是境外人士房屋买卖时出于其他目的进行虚假公证的需求。本文采用案例分析的形式，选取了三个典型的案例，各自代表不同的签订阴阳合同的方式，通过定性分析，找到不同的解决策略，以期对我国二手房交易市场的规范性起到一定的积极作用。

本文正文共分为三部分：第一部分是三个典型案例的选取和分析，分别针对的是签订阴阳合同偷税、骗取银行放贷以及外籍人士房屋公证的问题；第二部分针对本文的论述主题对我国二手房交易市场的一些基础概念进行疏导，确定了二手商品房的概念、阴阳合同的概念等，对文章第一部分涉及的主要问题进行了界定，并找出阴阳合同存在的原因，对阴阳合同的效力进行了分析和认定，从而为防范措施的提出找到依据；第三部分则水到渠成的针对三个案例反映出来的问题分别提出了防范建议，与第一部分所涉及的三个案例分别对应。

本文的创新之处在于：（一）区分了签订阴阳合同的不同目的并依据民法、合同法等法律理论对阴阳合同的法律效力进行了定性；（二）对于如何防范阴阳合同进行偷税、涉嫌骗取房贷以及更合理的进行房屋公证等问题提出了自己的见解。

关键词：二手房交易；阴阳合同；偷税

ABSTRACT

Second-hand housing transactions is becoming the mainstream of the real estate market, but because of the imperfect related domestic legal system and the nature of people seek to maximize the interests, there are many problems in the second-hand housing transaction process. Signing "the masculine and feminine elements contract" to buy and sell the house based on a variety of purposes is one of the issues of particular concern. The purpose of the masculine and feminine elements contract, nothing more than the following three: first, provide convenience to evade taxes for the trade both parties; second, the demand for the high mortgage loan; the third, the demand of false notarization for other purposes when overseas personages are building business. This paper adopts case analysis form, select three typical cases, each representing different contract signed by way of the masculine and feminine elements , through qualitative analysis to find different strategies in China, in order to the normative secondhand market play a positive role.

This text is divided into three parts: the first part Selected and analyzed three typical cases which respectively according to the contract signed evasion, swindles lend more and foreign nationals of notary problem; The second part dredge some basic concepts of secondhand market aimed to the theme, confirm the concept of secondhand commodity house and "the masculine and feminine elements contract", etc. Defining the main question involved in the first part, and find out the reason of the existence of "the masculine and feminine elements contract", analyzing and identifying the validity of "the masculine and feminine elements contract" to support preventive measures putting forward; the third part puts forward the preventive suggestions aimed to the three cases the first part involved.

The innovation of this paper lies in: (1) Distinguish the differ "the masculine and feminine elements contract", and according to the civil law, contract law's theory, conduct qualitative of the masculine and feminine elements contract legal effect;(2)

give my own opinions to how to prevent suspected of cheating, "the masculine and feminine elements contract" swindle and more reasonable for mortgage problems such as house notarized proposed.

Key words: Second-hand housing transaction; the masculine and feminine elements contract; Tax evasion

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

| | |
|----------------------------|----|
| 引 言 | 1 |
| 第一章 案例的引入与分析 | 2 |
| 第一节 为偷税而签订的阴阳合同 | 2 |
| 一、案情简介 | 2 |
| 二、案件分析 | 3 |
| 第二节 骗取房贷而签订的阴阳合同..... | 4 |
| 一、案情简介 | 4 |
| 二、案件分析 | 5 |
| 第三节 涉及房屋公证问题的阴阳合同 | 6 |
| 一、案情简介 | 6 |
| 二、案件分析 | 6 |
| 第二章 阴阳合同相关法律问题分析..... | 9 |
| 第一节 相关概念的界定..... | 9 |
| 一、二手房商品及其相关概念 | 9 |
| 二、阴阳合同的概念 | 10 |
| 三、二手房商品偷（逃）税行为的界定 | 10 |
| 四、购房必须进行公证的情形 | 11 |
| 第二节 阴阳合同签订的原因以及其效力分析 | 11 |
| 一、原因分析 | 11 |
| 二、效力分析 | 13 |
| 第三章 防范阴阳合同的法律建议 | 15 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 第一节 对涉嫌偷税行为的阴阳合同的防范建议 | 15 |
| 一、完善立法，为杜绝房屋买卖虚假登记提供直接依据 | 15 |
| 二、建立二手房买卖价值评估制度 | 15 |
| 三、加强对房地产登记机构及中介机构的监督和检查 | 16 |
| 四、加强对二手房交易当事人的宣传教育 | 17 |
| 第二节 对意欲骗取房贷的阴阳合同的防范建议 | 17 |
| 一、针对房产中介的防范措施 | 17 |
| 二、商业银行自身的防范措施 | 18 |
| 三、对房贷申请人的法律强化教育 | 19 |
| 第三节 对涉及房屋公证行为的阴阳合同的防范建议 | 19 |
| 一、灵活运用公证类别，减少公证执业风险 | 19 |
| 二、高度重视谈话笔录和公证词制作，认真履行告知义务 | 20 |
| 三、加强交流，避免公证成为当事人实现非法目的的手段 | 20 |
| 结 语 | 22 |
| 参 考 文 献 | 23 |
| 后 记 | 25 |

CONTENTS

| | |
|---|-----------|
| Prefcae..... | 1 |
| Chapter 1 Introduction And Cases Analysis..... | 2 |
| Subchapter 1 Masculine and Feminine Elements Contract for Tax Evasion | 2 |
| Section 1 Introduction of the Case..... | 2 |
| Section 2 Case Analysis..... | 3 |
| Subchapter 2 Masculine and Feminine Elements Contract for Housing Loan..... | 4 |
| Section 1 Introduction of the Case..... | 4 |
| Section 2 Case Analysis..... | 5 |
| Subchapter 3 Masculine and Feminine Elements Contract about House Notarization | 6 |
| Section 1 Introduction of the Case..... | 6 |
| Section 2 Case Analysis..... | 6 |
| Chapter 2 Legal Problems About the Masculine and Feminine Elements Contract | 9 |
| Subchapter 1 Defination about the related concept | 9 |
| Section 1 Defination about the Second-hand house | 9 |
| Section 2 Defination about the Masculine and Feminine Elements Contract .. | 10 |
| Section 3 Defination about the Tax Evasion..... | 10 |
| Section 4 Situations about House Notarization | 11 |
| Subchapter 2 Reasons and Legal Effect about Masculine and Feminine Elements Contract | 11 |
| Section 1 Reason Analysis..... | 11 |

| | | |
|---------------------------|---|-----------|
| Section 2 | Legal Effect Analysis..... | 13 |
| Chapter 3 | Suggestions for Preventing the Masculine and Feminine Elements Contract | 15 |
| Subchapter 1 | Suggestions for Preventing Tax Evasion Related Masculine and Feminine Elements Contract | 15 |
| Section 1 | Perfect Legislation and Supply legal support for preventing false registration | 15 |
| Section 2 | Establish Assessment System about Second-hand House | 15 |
| Section 3 | Enhance Supervision about House Registration and Intermediary Agents | 16 |
| Section 4 | Enhance Education for House Traders | 17 |
| Subchapter 2 | Suggestions for Preventing House Loan Related Masculine and Feminine Elements Contract | 17 |
| Section 1 | Suggestions for House Intermediary Agents | 17 |
| Section 2 | Suggestions for Commercial Banks..... | 18 |
| Section 3 | Enhance Education for House Loan Applicants | 19 |
| Subchapter 3 | Suggestions for Preventing House Notarization Related Masculine and Feminine Elements Contract | 19 |
| Section 1 | Adopt Notarization Categories for Preventing Risks..... | 19 |
| Section 2 | Value the Conversation Record, Notary Words Making and Perform Informing Obligation | 20 |
| Section 3 | Enhance Communication and Avoid Illegal Behavior | 20 |
| Conclusion | | 22 |
| Bibliography | | 23 |
| POSTSCRIPT | | 25 |

引言

在一手商品房价日益高涨的今天，越来越多的购房者将目光放在了二手房交易市场上。以北京市为例，2002年二手房成交量仅为0.8万套；2003年成交量2.1万套，2004年成交量4万套左右，2005年成交量突破6万套，2008年前后，北京的二手房交易量已超越一手房交易量，逐步成为房地产交易市场的主流。^①仅2011年3月，北京市的二手房交易总数即达到10493套。^②随着二手房市场的火爆发展，巨大的利润使得投机行为伴随着房价的上升也一路上扬，并呈现出愈演愈烈之势。这其中，阴阳合同的屡禁不止尤其引人注目。实践中，一些房屋中介或者为了迎合交易双方降低税收的需求，或者为了一方进行高额买房贷款的需求，或者境外人士房屋买卖时出于其他目的进行虚假公证的需求，给交易双方提供双份甚至多份的房屋买卖合同，这不仅有悖于我国合同法中关于合同真实有效成立要件的法律规定，也给国家税收、金融机构信贷业务以及其他第三方的合法权利带来极大的损害。而阴阳合同的屡禁不止也是一个值得深思的问题，究其原因，主要是在当前法律规定尚未完备之际，当事人为了追求自身利益而铤而走险。

本文针对这一现象遴选了三个案例，旨在通过对所选案例的分析对签订阴阳合同这一行为进行定性、分析、梳理，针对如何改进二手商品房交易法律法规，加强税收征管，完善配套制度和措施提出行之有效的建议，希望对规范二手商品房交易市场，保障国家在二手商品房交易市场的规范起到积极的作用。

^① 朱克实、刘澄、刘宁宁.加强二手房交易的税收管理[J].中国税务,2007(7):60.

^② 北京房地产交易管理网. <http://www.bjfdc.gov.cn/public/index.asp>,2011-03-30.

第一章 案例的引入与分析

在第一章中，本文将引入三个典型案例对二手房买卖中签订阴阳合同的不同目的分别进行分析

第一节 为偷税而签订的阴阳合同

一、案情简介

2007年2月24日，中介公司、买方沈先生及卖方陈先生三方签订《购房定金协议》一份，约定买方经中介方居间经纪，购买卖方的一套房屋，成交房价133万元（到手价）。上述协议以手写方式作了如下补充约定：房价133万元整为卖方陈先生到手价，双方另行签订一份合同，将房价做低为90万元整。任何一方违约致使该协议无法履行时，由违约方支付中介方总房价的2%以作补偿。签约后，当事人另行签订了购房价为90万元的房屋买卖合同，沈先生将购房定金2万元支付给陈先生。

在进行房屋登记之前，沈先生向有关人员咨询时得知，自己与陈先生签订的购房定金协议和房价为90万元的第二份购房合同，以做低房价逃避税收，违反了国家相关法律的规定。沈先生庆幸没有提交“假”合同给房屋登记部门，避免了自己的违法行为，遂要求重新签订新的购房协议，而并未履行原来协议。中介公司认为，协议约定，任何一方违约致使协议无法履行，由违约方向中介方支付总房价的2%以作补偿，被告未履行该协议，于是向法院起诉要求沈先生支付违约金2.6万余元。

沈先生辩称，三方签订购房协议后，自己得知该协议以做低房价偷税的约定违反了相关法律法规，便与中介公司和卖方沟通要求重新签订新的购房协议。只是中介公司仍要求按原先的约定签订买卖合同，其实是中介公司违背了中介行业的诚实信用原则，违规操作致使买卖双方未能按约签订买卖合同，自己不构成违约。

法院判决，对于原告中介公司的诉讼请求不予支持。^①

二、案例分析

此案例为比较典型的二手房买卖中签订阴阳合同进行偷税的情况。

由于税收是私法主体的一种负担，各类市场主体从自身的利益出发，都希望税负尽可能低，从而使其税后收益最高，因此，纳税人实际上都普遍地存在着降低自己税负的动机，这是任何理性的“经济人”都会存在的一种利益驱动，从经济意义上说，这是无可厚非的。^②根据《税收征收管理法》（以下简称《税收征管法》）第 63 条，^③个人在转让房产过程中通过伪造房产证进行虚假纳税申报或者签订“阴阳合同”故意低报、瞒报成交价格进行虚假申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税行为，税务机关将依法追缴相应税款、加收滞纳金，并处以罚款。构成犯罪的，还要依法追究刑事责任。可见在此种情况下，买卖当事人的行为是一种违法的偷税行为。那么，他们之间签订的合同应该如何认定呢？此时，买卖双方之间一般存在两份合同：一份是双方就房屋买卖达成的符合双方真实意思的合同；另一份是双方为了逃避纳税义务而达成的记载虚假成交额的合同。前者是基于买卖双方的真实意思表示而签订的，且没有违反国家法律规定，应当是合法有效的，而后者则基于偷税的目的，明显损害了国家的利益。根据我国《合同法》第 52 条的规定，^④合同双方恶意串通，损害国家、集体或者第三人权益的，合同无效。

具体到本案中，买卖双方以及中介公司签订的购房协议中，明确了购房款为 133 万元，但其补充协议中将房价做低为 90 万元的约定显然符合《税收征管法》第 63 条关于偷税行为的界定，即签订了价格不同的两份合同用以报低购房价格，意欲少缴应纳税款。所以，当事人签订的购房协议以及

^① 二手房交易者如此避税风险大[J].楼市,2007(15):47.

^② 张守文.税法原理[M].北京:北京大学出版社,2007.130.

^③ 《税收征管法》第 63 条：“纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

^④ 《合同法》第 52 条：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违法法律、行政法规的强制性规定。”

第二份合同符合《合同法》第 52 条关于无效合同的界定；同时，《合同法》第 56 条规定，无效的合同自始没有法律约束力。因此，沈先生没有义务支付违约金。

第二节 骗取房贷而签订的阴阳合同

一、案情简介

2004 年 8 月，顾某与林某签订《上海市房地产买卖合同》一份，约定由顾某以 30.5 万元价格，买下林某一套位于南汇的住宅。同时，顾某又与林某儿子小林签订一份《协议证明》称，房主林某因儿子需筹钱经商，特将一套房屋变相卖给好友顾某，以此向银行获取 20 万元贷款，但房产实际所有权仍为林某，每月按揭也由林某负责归还，贷款全部还清后，房产仍将转卖到林某名下。顾某在协议上签名盖章署期。

之后，该房屋经核准登记于顾某名下，顾某也从银行拿到了 20 万元贷款，但林某仍然居住在这套房屋里。然而，从 2005 年 9 月起，顾某和林某谁都没有还贷。经银行起诉后，顾某的财产被法院判决执行。眼看着房子没了，顾某上诉到法院，要求林某搬出房屋，并赔偿自己的经济损失共计 12 万元。

顾某诉称，他买下这套房屋，本想用租金来还贷，没想到房产过户后，林某仍不肯搬出，造成他不能以租养房，无力还贷，最终被银行起诉后遭法院执行了自己的财产。林某却辩称，2004 年，因儿子需要用钱，他与顾某商量以买房名义，由顾某出面申请 20 万元房贷。贷款到手后，15 万元给了儿子，剩余 5 万元给了顾某作为酬劳，售房发票、贷款材料等都在林某手里。一年后，林家无力还贷，顾某因此遭到银行起诉，但房屋交易过程中顾某没出过一分钱，因此他不能答应顾某的诉请。

法院审理后认为，顾某除 20 万元贷款外并未提供其他付款证明，办理银行贷款的相关材料等原件均在林某处保存，而且，《协议证明》中约定了房屋转让的真实目的是获取银行贷款，系争房屋自买卖合同签订后一直由林某一家人居住，顾某也未能举证其曾主张交房。上述一系列与正常房

屋买卖相悖的事实，足以证明该房屋买卖并非双方真实意思表示，而是为了通过房屋买卖的形式向银行套取贷款。这一双方共同策划的行为扰乱了正常的社会金融秩序，因此，双方签订的买卖合同依法应当认定无效。对顾某的诉求，不予支持。^①

二、案例分析

在楼价不断走高的形势下，买家为了能只支付低成数的首期款和申请高成数的银行贷款，往往采取向银行虚报合同成交价。而银行方面则可能因市场数据更新的进度有所滞后，对个别板块或地段的房价发展趋势欠缺实时性的依据，便有可能通过客户的高额度、高成数贷款，一旦楼市出现大调整，客户无法偿还高额贷款，极易出现断供的房贷风险。

我国公民在申请购房贷款时应本着诚实信用的原则提交真实合法的证明文件，否则，将会受到一定的法律制裁。2007年12月5日，中国人民银行与中国银行业监督管理委员会（以下简称“银监会”）发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发[2007]452号），通知第4条规定：“商业银行应切实履行告知义务，要求借款人按诚信原则提交真实的房产、收入、户籍、税收等证明材料。凡发现填报虚假信息、提供虚假证明的，所有商业银行都不得受理其信贷申请……对发生上述情况的借款人和单位，商业银行应及时向其所在地银行业协会报告，由银行业协会负责收集上述信息并予以通报，监管部门列入重点检查内容。”2008年5月26日，中国银监会发布了《中国银监会关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知》（银监发[2008]42号），通知第4条规定：“……各商业银行一旦发现借款人个人填报虚假信息或单位出具虚假证明的，要严格执行银发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发[2007]452号）文件要求，停止授信并不予采信其证明，加大对失信个人和单位的市场约束……”由此可见，我国法律对于提供虚假信息骗取住房贷款的行为是严惩不贷的。本案中，顾某与林某的《协议证明》与他们签订的《上海市房地产买卖合同》即为明显的阴阳合同，即两份合同代表着两种不同的意志。

^① 金莉娜、富心振.上海商报[N].2010年4月13日.

事实上的房屋买卖行为并不存在，而《上海市房地产买卖合同》则用来骗取房屋贷款，这种行为很显然违反了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》与《中国银监会关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知》这两个通知中虚假信息的规定，当事人的行为干扰了正常的金融秩序，根据《合同法》第 52 条的规定，林某与顾某之间的买卖合同是无效的。

第三节 涉及房屋公证问题的阴阳合同

一、案情简介

2008 年 7 月，一名持泰国护照的男子与一名房产中介来到深圳市公证处申办理一件二手房买卖合同公证。公证员在核实双方身份及相关资料的过程中发现一个异常现象：该房产登记价格为 132 万元，与同期本地市场价基本相当；而买卖合同上双方的协议价格是 680 万元，高出实际价格近五倍，并且其付款方式为一次性付清。如此高的成交价引起公证员的注意，这是双方真实意思的表达吗？买方为何会采取如此不合常理的支付方式？通过询问调查，当事人陈述了如下事实：当事人双方正在进行股权转让行为，由于涉及到现金交易，为了担保此现金交易的安全，双方同意将股权卖方的一处房产作为交易的担保。因空口无凭，买方便要求先将卖方的该处房产过户到自己名下取得担保后，再通过房产交易支付相应的股权对价。实践中，经常合作的交易伙伴，股权转让往往连续发生，随着股权增值，导致同一套房产频繁过户而使得交易价格越来越高的现象时有发生。对于此类现象，当事人表示，国土及税务部门只是依法收取税金，并不干涉。^①

二、案件分析

根据司法部与建设部于 1991 年 8 月 31 日联合下发的《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》的规定，境外人士^②进行房产所有权转移的行为，必须办理公证。其目的之一是为了避免境外人士通过某些合法途径实

^① 雷达.对一则房屋买卖合同公证案例的反思[J].中国公证.2008(9):39.

^② 境外人士是指：（一）外国自然人；（二）华侨，包括居住在境外持有中国护照无国内身份证者；（三）港、澳、台居民；（四）在外国和港、澳、台地区登记注册的法人或者其他组织。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库